

Bogotá D.C, septiembre 27 de 2005

Doctor  
Cesar Prado Villegas  
Superintendente Delegado para Emisores  
Superintendencia de Valores  
Ciudad

Asunto: 600-01 Titularizadora Colombiana S.A.  
009 Universalidad VIS E-4  
010 Universalidad No VIS E-4  
011 Universalidad TIPS E-4  
058 Información eventual  
01 Solicitud/Presentación  
Con anexos (1)

---

Apreciado doctor Prado:

En desarrollo de lo señalado en la Resolución 932 de 2001 relacionada con la obligación de reporte de información eventual, por medio de la presente nos permitimos informar a su Despacho sobre el procedimiento de recompra de créditos hipotecarios llevado a cabo por parte de la Titularizadora Colombiana S.A. (la Titularizadora), en relación con algunos de los créditos hipotecarios No VIS y VIS (los Créditos Hipotecarios) que conforman las universalidades VIS E-4 y No VIS E-4 (las Universalidades) y a partir de las cuales se emitieron los títulos hipotecarios de la emisión TIPS E-4 en el mes de noviembre de 2003. La recompra de créditos hipotecarios es un hecho que puede afectar “los activos titularizados, su flujo de caja, el vehículo base del proceso de titularización y los valores emitidos” en los términos de la Resolución 932 mencionada, razón por la cual lo estamos reportando.

## **A. Recompra Créditos Hipotecarios**

### **1. Fundamento legal**

- a. El procedimiento de recompra reportado se fundamenta en lo señalado en los reglamentos de emisión de títulos hipotecarios VIS E-4 (Capítulo quinto –numeral 5.1.3) y No VIS E-4 (Capítulo quinto- numeral 5.1.3) así como en la cláusula décima numerales 10.1.14 y siguientes del Contrato Maestro de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios (el Contrato Maestro) suscrito con el Banco Granahorrar (el Vendedor Autorizado).

- b. En los reglamentos y en el Contrato Maestro antes mencionados, se señala la obligación del Vendedor Autorizado de llevar a cabo la recompra, cuando se establezca la imposibilidad del Vendedor Autorizado para realizar la sustitución de aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con los parámetros de selección y/o demás condiciones del Contrato Maestro por no existir en el portafolio del Vendedor Autorizado créditos con condiciones de valor, plazo, garantía, madurez del crédito, tasa de interés y sistemas de amortización similares a las de aquellos créditos hipotecarios objeto de sustitución. En éste evento el Vendedor Autorizado se obliga a la recompra de los Créditos Hipotecarios en tales circunstancias.
- c. En los casos de recompra de Créditos Hipotecarios el Vendedor Autorizado se obliga a realizar en dinero el pago del precio de recompra en los términos del Contrato Maestro.

## **2. Razones de la recompra:**

- a. La recompra se debe efectuar por cuanto la Titularizadora ha establecido que (i) algunos de los Créditos Hipotecarios VIS adquiridos al Vendedor Autorizado no cumplen los parámetros de selección estipulados en el Contrato Maestro y señalados en el reglamento de emisión y (ii) que el Vendedor Autorizado no cuenta con Créditos Hipotecarios de condiciones de valor, plazo, garantía, madurez del crédito, tasa de interés y sistemas de amortización similares a las de aquellos Créditos Hipotecarios objeto de recompra. Tales Créditos Hipotecarios objeto de recompra se encuentran separados patrimonialmente en las Universalidades. Se toman como referencia las cifras de cartera hipotecaria de Créditos Hipotecarios a recomprar con corte al 23 de septiembre de 2005.
- b. En desarrollo de la recompra se genera la obligación de pago en dinero a cargo del Vendedor Autorizado del precio de recompra establecido de conformidad con lo estipulado en el Contrato Maestro y en los contratos de compraventa de Créditos Hipotecarios. Las sumas que se reciben corresponden en su totalidad a las Universalidades.

## **3. Condiciones de la recompra**

En el anexo adjunto se relaciona la síntesis de las condiciones de la cartera objeto de recompra y de los valores en dinero que ingresan a las Universalidades en cumplimiento de las obligaciones de recompra a cargo del Vendedor Autorizado. La recompra de Créditos Hipotecarios mencionada quedará registrada contablemente en las Universalidades con corte al mes de septiembre de 2005.

## **B. Excepción a la obligación de recompra**

Dentro del procedimiento de recompra reportado por medio de esta comunicación, no se incluyeron algunos Créditos Hipotecarios en SDNC derivada del incumplimiento de los siguientes parámetros de selección: (a) relación valor de la garantía-monto del Crédito Hipotecario a la originación (LTV original) y (b) la inexistencia de ventas sin subrogación.

Dicho tratamiento excepcional fue autorizado por Helm Trust S.A., en su condición de Representante Legal de Tenedores de la Emisión TIPS E-4 mediante comunicación de fecha 10 de agosto de 2005, una vez la Titularizadora acreditó (i) que los indicadores de comportamiento y nivel actual de LTV de los Créditos Hipotecarios eran adecuados no obstante presentar las SDNC mencionadas y (ii) el impacto negativo que la recompra de estos Créditos Hipotecarios podría generar en los niveles de prepago de la Emisión TIPS E-4. Con fundamento y en cumplimiento de dicha autorización realizamos este reporte.

Quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional que se requiera.

Cordialmente,

Oscar Eduardo Gómez Colmenares  
Representante legal suplente

## Anexo

### 1. Cartera hipotecaria objeto de Recompra – Granahorrar - Emisión TIPS E-4

#### a. Cartera No VIS -Universalidad No VIS E-4 (Cifras a septiembre 23 de 2005)

| <b>Descripción</b>                    | <b>Sale de Universalidad</b> | <b>Entra a la Universalidad</b> |
|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Número de créditos objeto de recompra | 47                           |                                 |
| Spread Promedio                       | 10.81%                       |                                 |
| Plazo Restante Promedio               | 101.30                       |                                 |
| Precio de Recompra                    |                              | 1.226.655.648,84                |

#### b. Cartera VIS -Universalidad VIS E-4 (Cifras a septiembre 23 de 2005)

| <b>Descripción</b>                    | <b>Sale de Universalidad</b> | <b>Entra a la Universalidad</b> |
|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Número de créditos objeto de recompra | 35                           |                                 |
| Spread Promedio                       | 10.73%                       |                                 |
| Plazo Restante Promedio               | 114.10                       |                                 |
| Precio de Recompra                    |                              | 737.729.922.67                  |